

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO POR  
GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN AISLADA  
“C/ RAFAEL TENES ESCRICH – C/ MINIATURISTA  
MESEGUER”.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En Valencia, Septiembre de 2.018

ITEVAL S.A.

**ÍNDICE:**

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. EXIGIBILIDAD Y OBJETO**
- 3. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO SECTOR**
- 4. CÁLCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN**
- 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO**
- 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## 1. ANTECEDENTES

El ámbito del presente estudio es el Programa de Actuación Aislada “C/ Rafael Tenes Escrích – C/ Miniaturista Meseguer”.

El promotor del mismo es la mercantil ITEVAL S.A. adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 1 de aquel Plan, y propietaria mayoritaria de los terrenos de uso lucrativo.

En fecha 27 de julio de 2017 fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria el PRI de las “C/ Rafael Tenes Escrích – C/ Miniaturista Meseguer”.



IMAGEN 0.-VISTA AÉREA DEL BARRIO DE BENIMAMET Y LA ZONA DENTRO DEL BARRIO.

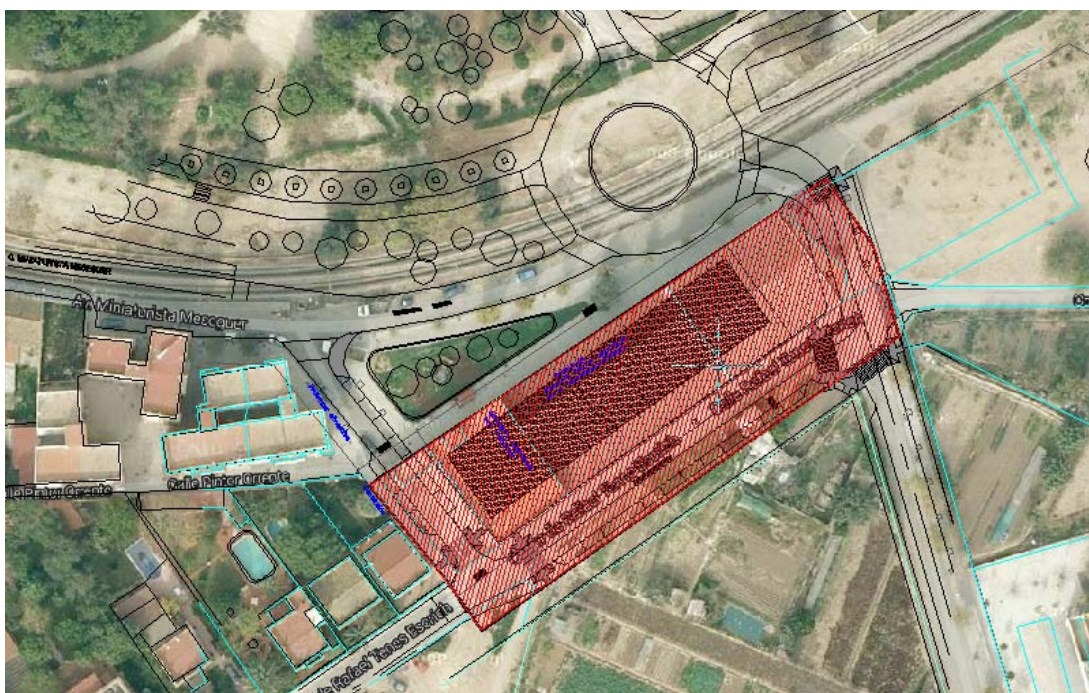


IMAGEN 1.-MONTAJE CON LA VISTA AÉREA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.

## 2. EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El estudio de viabilidad económica se recogió por primera vez con carácter general en el artículo 11 de la Ley 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

“La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”

Más reciente en legislaciones autonómicas como la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, se requiere esa Memoria de Viabilidad Económica en las fases de Planeamiento y Programación, así como para justificar la redelimitación o redimensionado de los programas de actuaciones integradas.

Como consecuencia de todo esto, presentamos el siguiente ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, como justificación de que la Actuación propuesta puede asumir el coste de transformación de dicho suelo, así como la asunción de las cargas urbanísticas inherentes. Y por otro lado, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

### **3. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO SECTOR**

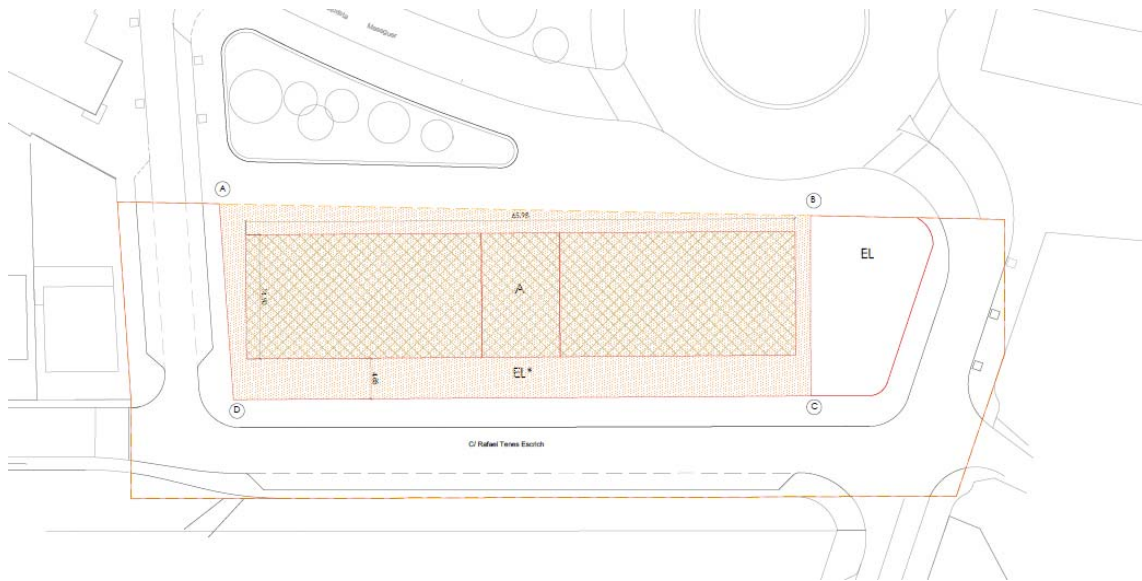
#### **3.1 PROMOTOR, ANTECEDENTES Y CONSIDERACIÓN PREVIA.**

El promotor del presente Programa de Actuación Aislada es la mercantil ITEVAL S.A., adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador del Plan y propietaria mayoritaria de los terrenos de uso lucrativo.

En fecha 27 de julio de 2017 fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria el PRI de las “C/ Rafael Tenes Escrich – C/ Miniaturista Meseguer”.

Sobre el programa aprobado provisionalmente y su correspondiente PRI, es sobre la que vamos a trabajar para obtener las cargas de urbanización y poder compararlas con los beneficios estimados en la misma.

**Figura 1.- Ordenación estructural.**





### 3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad del suelo lucrativo es propiedad de ITEVAL S.A.

PROPIETARIO	PORCENTAJE
ITEVAL S.A.	100 %

El resto del suelo es suelo de dominio público ya afecto a su destino.

## 4. CÁLCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Los parámetros urbanísticos del PRI son:

<b>Parcela de uso privado .....</b>	<b>1.584,26 m<sup>2</sup></b>
Solar edificable .....	983,41 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Privado .....	600,85 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de dominio público .....</b>	<b>1.996,92 m<sup>2</sup></b>
Espacio libre público.....	260,74 m <sup>2</sup>
Red viaria .....	1.736,18 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad.....</b>	<b>4.357,03 m<sup>2</sup>t</b>

### RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN:

<b>1.1. Obras de urbanización .....</b>	<b>471.341,05 €</b>
<b>1.2. Obras de rehabilitación .....</b>	<b>0,00 €</b>
<b>1.3. Honorarios y dirección de proyectos técnicos.....</b>	<b>61.656,00 €</b>
<b>1.4. Beneficio empresarial y Gastos de Gestión.....</b>	<b>37.628,07 €</b>
<b>1.5. Coste recalificación a residencial .....</b>	<b>221.146,07 €</b>
<b>1.6. Indemnizaciones .....</b>	<b>246.857,97 €</b>
<b>TOTAL COSTES DE LA ACTUACIÓN (sin IVA) .....</b>	<b>1.038.629,16 €</b>

Estos precios no incluyen IVA

Calcular las cargas de urbanización equivale a obtener el coste de un suelo susceptible de ser urbanizado en suelo apto para edificar (solares).

<b>Programa de Actuación Aislada “C/ Rafael Tenes Escrich – C/ Miniaturista Meseguer”.</b>					
					Euros €
Superficie computable del sector	3.581,18	m <sup>2</sup>			
<b>COSTE URBANIZACIÓN</b>					<b>1.038.629,16</b>
<b>COSTE EDIFICACIÓN</b>					
Viviendas unifamiliares	4.357,03	m <sup>2</sup> t	850,00		3.703.475,50
<b>COSTE EDIFICACIÓN</b>					<b>3.703.475,50</b>
<b>SUPERFICIES DOTACIONALES PÚBLICAS</b>					
Zonas Verdes	260,74	m <sup>2</sup>			
Viario	1.996,92	m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL COSTES DESARROLLO</b>					<b>4.742.104,66</b>
<b>INGRESOS ESTIMADOS POR VENTA DE VIVIENDAS</b>					
Precio estimado m <sup>2</sup> t vivienda	4.357,03		1.800,00		7.842.654,00
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS</b>					<b>7.842.654,00</b>



## **5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO**

La ecuación INGRESOS-COSTES queda de la siguiente manera:

INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDAS > COSTES DE PRODUCCIÓN

$$7.842.654,00 > 4.742.104,66$$

A la vista de los costes de transformación del suelo y edificación, respecto del precio de venta, se llega a la conclusión de que el precio de venta de las viviendas permite asumir los costes de transformación del mismo, de lo que se desprende totalmente la Viabilidad económico-financiera.

En consecuencia la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables y beneficiosos para la Administración Pública .

## **6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El PRI del que tratamos es de iniciativa privada y la gestión y transformación se lleva a cabo por la mercantil ITEVAL S.A., propietaria del suelo.

Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este PRI correrá a cargo del promotor, que lo repercutirá a los propietarios (él mismo), sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública municipal.

Por tanto, las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

### **6.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

#### **Implantación de infraestructuras.**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

## **MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

### **Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativa que el entorno produce sobre la calzada, que sin llega a provocar su degradación impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 1.736,18 €/año

### **Zonas verdes públicas**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: 260,74 €/año

### **Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

### **EDAR e infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

### **Infraestructura de suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

### **Infraestructura de telefonía**

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

## **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### **Recogida de servicios sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

## 6.2 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos.

- . El Impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- . Impuesto de vehículos de tracción mecánica (ITVM)
- . El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

### IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES IBI

Las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del IBI por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando un valor catastral medio de 400 €/m<sup>2</sup> t, y tomando un porcentaje de 0,886 % obtenemos una recaudación de 15.441,31 €.

### IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el PRI podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 600 €/m<sup>2</sup> t.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Valencia en el 3 % en las ordenanzas fiscales aprobadas.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista el impuesto ascendería a la cantidad de 78.426,54 €

### IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, la medio de vehículos por vivienda en Valencia se establece en 1,75 vehículos/ vivienda.

Considerando una media de 130 € por vehículo, y 40 viviendas en el PRI, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 9.100 €/año.

### 6.3 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

#### GASTOS

MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	1.736,18 €
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS	<u>260,74 €</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1.996,92 €</b>

#### INGRESOS

IBI EDIFICACIONES	15.441,31 €.
IVTM	<u>9.100,00 €</u>
<b>TOTAL</b>	<b>24.541,31 €</b>

Por tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación (ICIO) no los hemos tenido en cuenta en el Balance Anual por producirse estos de una sola vez.

Los ingresos por ICIO serán 78.426,54 € computables sólo una vez.

Valencia, 20 de septiembre de 2018



Fdo. Ernesto Vert Valls

Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos